

‘Landschapsplan Kuiperberg - Ploeg, Ootmarsum’

*Rapportage onderbouwing
landschappelijke inpassing*

Definitief



COLOFON

Titel: 'Landschapsplan Kuiperberg - Ploeg, Ootmarsum'
Subtitel: Rapportage onderbouwing landschappelijke inpassing

Projectcode: 11162
Status: Definitief
Datum: 4 juli 2011
Auteurs: Ing. G. (Gidion) Kok & dhr. A.T.W. (Fons) Eysink
Redactie: Ing. G.A. (Guus) Engelbertink
Opdrachtgever: Dhr. Chris Ploeg

EcoGroen Advies BV

Postbus 625
8000 AP Zwolle

T: 038 423 64 64

F: 038 423 64 65

I: www.ecogroen.nl



© EcoGroen Advies (2011)

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits onder vermelding van de bron:

Kok, G. & Eysink, F. (2011). 'Landschapsplan Kuiperberg - Ploeg, Ootmarsum' Rapportage onderbouwing landschappelijke inpassing. Rapport 11162. EcoGroen Advies BV, Zwolle.

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling	1
1.3	Afbakening	1
2	Huidige situatie en streefbeeld	2
2.1	Algemene terreingegevens	2
2.2	Nadere analyse projectgebied	2
2.3	Referentiebeeld	3
3	Inrichtingsplan	4
3.1	Inleiding	4
3.2	Woonerf met oprijlaan	4
3.3	Erfbeplanting en randvoorwaarden	4
3.4	Overgangszone	5
3.5	Wandelpad	5
3.6	Nieuwe natuur	6
3.7	Inrichting vanuit Terug naar de Bron	6

Bijlagen

Bijlage 1 inrichtingsplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dhr. Ploeg is voornemens het terrein met daarop een tennis- en midgetgolfcomplex met horeca gelegenheid aan de Glijphak 1 te saneren. Op deze locatie heeft dhr. Ploeg het voornemen om ca. 15000 m² nieuwe natuur en een woonhuis te realiseren. Deze ambitie sluit goed aan bij de doelstelling van het uitvoeringsprogramma van het herstelproject 'Terug naar de Bron'. Dit uitvoeringprogramma is al een aantal jaren van kracht en is gericht op herstel van bronbeeksystemen in Noordoost Twente.

Noordoost Twente heeft in 2006 de status verkregen van Nationaal Landschap. Dit heeft Noordoost Twente te danken aan de bijzondere kwaliteiten van het gebied, namelijk de grote mate van reliëf, kleinschaligheid, het groene karakter en een samenhangend complex van beken, essen, kampen en moderne ontginningen. De Kuiperberg ten westen van het stadje Ootmarsum, met daarop het tennis- en midgetbaancomplex, ligt in de kern van dit gebied.

In eerdere overleggen met de gemeente Dinkelland en Waterschap Regge en Dinkel is afgesproken dat de dhr. Ploeg zorg draagt voor de sanering van het gehele complex. Vervolgens zal het erosiedal worden ingericht en hersteld vanuit het project Terug naar de Bron.

Euverman Temmink & Partners heeft namens de eigenaar EcoGroen Advies en de Unie van Bosgroepen verzocht om hiervoor een landschapsplan op te stellen. Dit landschapsplan, welke dhr. Ploeg op het terrein tot uitvoering wenst te brengen, behoeft de uitdrukkelijke, voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Dinkelland.

1.2 Doelstelling

Doelstelling van het inrichtingsplan is te komen tot een landschappelijke inpassing van het voorgenomen woonerf, een wandelpad en ca. 15000m² nieuwe natuur. Het landschapsplan moet passen binnen het natuur- en landschapsherstelplan Kuiperberg 2010, met bijlagen, welke EcoGroen Advies en de Unie van Bosgroepen in opdracht van de gemeente Dinkelland heeft opgesteld.

1.3 Afbakening

Het inrichtingsplan bestaat uit een inrichtingschets (A3) met daarbij deze rapportage als onderbouwing van de inrichtingsmaatregelen. De inrichtingschets betreft het eindbeeld ná sanering van het terrein en het herstellen van het erosiedal vanuit Terug naar de Bron. Het ontwerp van het woonhuis maakt geen onderdeel uit van dit landschapsplan. De locatie van het woonhuis is voorafgaand vastgesteld door het college van B & W van de gemeente Dinkelland. Ten aanzien van gestelde voorwaarden met betrekking tot het woonhuis en de verdere uitgangspunten ten behoeve van het ontwikkelingen van het terrein wordt verwezen naar de exploitatieovereenkomst met bijbehorende bijlagen (programma van eisen). Deze overeenkomst is opgesteld door én bindend voor de eigenaar en de gemeente Dinkelland.

2 HUIDIGE SITUATIE EN STREEFBEELD



2.1 Algemene terreingegevens

Het tennis- en midgetgolfcomplex ligt op de stuwwalflank van de Kuiperberg ten westen van Ootmarsum. Deze stuwwalflank is een essentiële schakel in het bronherstel tussen de Kuiperberg en het Appellaantje. Deels als infiltratiegebied, maar ook als hoogstgelegen bronlocatie van het erosiedal/beekdal Appellaantje. Dit deel van de stuwwalflank is maar zeer matig beleefbaar door aanplant en spontane opslag van struiken en bomen. Het tennis- en midgetgolfcomplex is ingegraven in de oorspronkelijke helling en afgeschermd met een diversiteit aan uitheemse struiken en bomen. Het hydrologisch systeem is door de diepe ingraving ernstig geschaad. Op de westzijde van de tennisbaan is een onnatuurlijke bron ontstaan, die het waardevolle grondwater oppervlakkig afvoert ten koste van de natuurlijke bronnen lager gelegen in het systeem. Het fraaie stadsbeeld met haar torenspitsen is door de ruige beplanting grotendeels aan het oog onttrokken.



Figuur 1 en 2. Tennisbaan ingegraven in beekdalflank.

2.2 Nadere analyse projectgebied

De variatie in geologische opbouw is sterk wisselend in het traject van de top van de Kuiperberg tot het Appellaantje. Op het plateau van de Kuiperberg komt tot aan het oppervlak klei voor. In de flank van de stuwwal ligt een zandpakket tot plaatselijk meer dan 5 meter dik met klei- en leemlagen. Het erosiedal/beekdal Appellaantje bestaat uit een zandpakket van enkele meters dik. De basis van het watervoerende pakket (tertiaire klei) ligt in de flank van stuwwal op zo'n 5 tot 6 meter onder het oppervlak en in het erosiedal ook zeker enkele meters onder het oppervlak. De doorlatendheid van het zand en de steile helling van de flank van de Kuiperberg zorgen voor een permanente grondwatervoeding en daarmee een grote ecologische potentie van de bronnen in die flank en het erosiedal/beekdal van het Appellaantje.

Ten behoeve van de tennisbanen is de flank sterk afgegraven om een vlak plateau te creëren. Door die afgraving is ter plaatse het waterbergend vermogen sterk verminderd en de basis van een watervoerende klei- of leemlaag aangesneden, waardoor sindsdien een bronnetje aanwezig is.

2.3 Referentiebeeld

In het Molenbeekdal, waar het projectgebied deel van uitmaakt, komen goed ontwikkelde bos- en weidebronnen voor. De bosbronnen zijn in het voorjaar goudgeel van het Goudveil, Gewone dotterbloem en Speenkruid en 't Palthenweideke, eind jaren negentig ingericht als nieuwe natuur, kan gerekend worden tot zeer goed ontwikkeld Veldrushooiland welke ook als referentiebeeld dient voor het erosiedal ten oosten van de tennisbaan. In het voorjaar een kleurenpalet van kenmerkende soorten, beginnend met het geel van de Gewone dotterbloem, de bronindicerende witbloeiende Bittere veldkers - het zusje van de Pinksterbloem -, overgaand in het zachtroze van de Echte koekoeksbloem en de Kale jonker. Daarnaast komen Veldrus, Bosbies en Tweerijige zegge aspectbepalend voor. Het Appellaantje kan in zijn bijzonderheid wedijveren met 't Palthenweideke. Het meest indrukwekkend is het dotterbloemhooiland met zijn orchideeënpracht.



Figuur 3. Beekdal Appellaantje.



Figuur 4. Referentiebeeld beekdalflank locatie tennisbaan

Om de kwaliteit van het erosiedal/beekdal voor de toekomst duurzaam van water te blijven voorzien is het noodzakelijk om alle onnatuurlijke drainage in de flank van de Kuiperberg te minimaliseren. Het saneren van het tennis- en midgetgolfbaan complex en het herstellen van de aangebrachte bodembeschadiging aan de Kuiperberg levert hieraan een zeer grote bijdrage.

3 INRICHTINGSPLAN

3.1 Inleiding

Het inrichtingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een landschappelijke inpassen van het woonhuis met oprijlaan;
- Een opsomming van randvoorwaarden t.a.v. erfbeplanting voor het toekomstig koopcontract;
- De landschappelijke inpassing van een wandelpad in een juiste balans met privacy voor de toekomstige eigenaar alsmede de huidige omwonenden van het terrein;
- De inpassing van ca. 15000m² nieuwe natuur als onderdeel van het erosiedal richting de Molenbeek.

3.2 Woonerf met oprijlaan

De begrenzing van de locatie voor het woonhuis is vooraf vastgesteld door het college van B & W van de Gemeente Dinkelland. De vastgestelde locatie is 1700m². Daarbinnen mag volgens de exploitatieovereenkomst een vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden met 1000m³ inhoud en 100m² bijgebouwen. Het woonhuis mag bestaan uit maximaal 2 woonlagen met kap. Het ontwerp van het woonhuis met bijgebouwen maakt echter geen deel uit van dit landschapsplan. Daarom is de weergave op de inrichtingsschets slechts indicatief.

De locatie van het woonhuis maakt wel deel uit van dit landschapsplan. Deze is o.a. tot stand gekomen met oogpunt op de zichtas 'Oriënteertafel - Simon en Judaskerk'. Deze zichtas ligt ten zuiden van het toekomstige woonhuis. Vanwege de privacy voor de eigenaar is het woonhuis op relatief grote afstand van het wandelpad de Gliphak gesitueerd. Ook wordt langs deze oostzijde een robuuste houtsingel als erf afscheiding gerealiseerd (zie paragraaf 3.3).

De oprijlaan ligt voor het grootste deel op het tracé van de bestaande ontsluitingsweg en komt uit op de noordwest hoek van het woonerf. De oprijlaan wordt ca. 3 meter breed en uitgevoerd in een natuurlijke half verharding van Grauwacke breuksteen. De oprijlaan wordt aan weerszijden begeleid door een geschoren haag. Aan het begin van de oprijlaan zullen een bestaande en een nieuwe eik de entree accentueren.

3.3 Erfbeplanting en randvoorwaarden

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het woonerf op de beekdalflank is het van groot belang dat er een juiste afweging wordt gemaakt in de keuze van de beplanting. De keuze hiervoor is drieledig. Ten eerste moet de beplanting inheems, streekeigen en van nature voorkomen in het bron- en beeksysteem. Ten tweede mag de beplanting het zicht op het stadje Ootmarsum niet belemmeren. Ten derde moet de beplanting voldoende bijdragen aan de privacy van de eigenaar.

Vanwege bovengenoemde punten is er gekozen voor een robuuste houtsingel langs de oost en zuidzijde van het woonerf. Voor deze singel wordt gebruik gemaakt van Hazelaar en Sporkehout. Deze soorten vormen een van nature dichte singel en worden doorgaans niet hoger dan 5 meter en in een hakhoutbeheer gemakkelijk te beheren. Op deze manier blijft het zicht op Ootmarsum vanaf de oriënteertafel gewaarborgd. De noord- en westzijde van het woonerf grenzen aan de overgangszone (zie paragraaf 3.4)

Om er zeker van te zijn dat de zichtas en de landschappelijke inpassing gewaarborgd blijft, zullen hiervoor de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd. Deze randvoorwaarden dienen bij een toekomstig koopcontract te worden opgenomen. De eigenaar zal deze voorwaarden voor onbepaalde tijd in acht moeten nemen.

- De houtsingel mag een maximale hoogte hebben van 5 meter boven maaiveld. Via spontane ontwikkeling zullen er op den duur andere soorten dan Hazelaar en Sporkhout deel uitmaken van de houtsingel. Te denken valt aan o.a. Gewone vlier en Lijsterbes. Dit is toegestaan mits de voorgeschreven hoogte van 5 meter boven maaiveld of lager in acht wordt genomen;
- De soortenkeuze van beplanting binnen de grenzen van het woonerf tussen woonhuis en singel t.b.v. tuinaanleg kan naar eigen inzicht samengesteld worden. Deze beplanting mag echter niet hoger worden dan 5 meter boven maaiveld.

3.4 Overgangszone

Om een geleidelijke overgang te creëren tussen woonhuis en de nieuwe natuur is er gekozen voor een overgangszone. Deze zone kan bijvoorbeeld als tuin in gebruik worden genomen. Omdat de zone zich voor een deel bevindt op de beekdalflank, en ter hoogte van de zichtlijnen richting Ootmarsum, worden hiervoor een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Deze randvoorwaarden dienen bij een toekomstig koopcontract te worden opgenomen. De eigenaar zal deze voorwaarden voor onbepaalde tijd in acht moeten nemen.

- De overgangszone dient onverhard te zijn met uitzondering van de oprijlaan. Het geheel moet een groen en open karakter uitstralen met alleen laagopgaande beplanting tot maximaal 1,30 meter boven maaiveld. De beplanting kan naar eigen inzicht worden aangelegd.
- De overgangszone dient vrij te blijven van ieder vorm van bebouwing. Vanwege het kwetsbare beekstelsel met als hoofdfunctie infiltratiegebied mag de zone niet voorzien worden van sloten, vijvers of drainage. Ook zijn bemesting of bestrijdingsmiddelen uitgesloten.
- Indien gekozen wordt voor een erf afscheiding langs de noord- of westgrens dan moet deze bestaan uit afscheidingshagen van inheems plantsoen tot maximaal 1,30 meter boven maaiveld.

3.5 Wandelpad

Eén van de uitgangspunten uit de exploitatieovereenkomst met de Gemeente Dinkelland is het realiseren en het garanderen van een openbaar toegankelijke wandelverbinding. Het tracé van deze wandelroute loopt over de nieuw ingerichte beekdalflank en verbindt de bestaande wandelroute met de Glijphak. Het tracé is zo gesitueerd dat er voldoende privacy is ten opzichte van het woonerf (afstand ca. 60 m en meer). Langs de noordgrens wordt een dichte singel aangeplant zodat de bestaande bebouwing aan het zicht wordt onttrokken en er voor de omwonenden ook voldoende privacy zal ontstaan. De route wordt gemarkeerd door zwerfkeien van ca. 75 cm doorsnede. Het wandelpad zal in stand worden gehouden door middel van maaien. Op deze manier wordt een natuurlijke inpassing gecreëerd. Aan het begin en eind van het tracé zal een klaphekje worden geplaatst met oogpunt op beweiding (zie paragraaf 3.6).

3.6 Nieuwe natuur

Het grootste deel van het terrein met midgetgolf- en tennisbaancomplex wordt ingericht als nieuwe natuur. Deze nieuwe natuur zal bestaan uit extensief beheerd grasland. Deze graslanden op de nieuwe beekdalflank functioneren hoofdzakelijk als inrijg- / infiltratiegebied voor het lager gelegen beekdal met bronlocaties. In het kader van natuurbeheer en vanuit landschappelijk oogpunt is het zeer gewenst om te kiezen voor extensieve beweiding met runderen of eventueel schapen. Met extensief wordt bedoeld minimaal 1 en maximaal 1,5 GVE (grootvee eenheid) per hectare. Wanneer de voorkeur uitgaat naar hooiland in combinatie met begrazing dient er, vanuit natuurbeheer, gemaaid te worden na 15 juni en voor 15 augustus. Het maaisel zal ten allen tijde moeten worden afgevoerd in verband met het verschralen van de beekdalflank. Na het hooien kunnen de percelen vervolgens worden nabeweid.

Het areaal nieuwe natuur wordt opgedeeld in 2 percelen. Om het geheel landschappelijk in te passen is gekozen om de kleinschaligheid van het Twentse landschap ter accentueren. Dit gebeurt middels een perceelsafscherming van gekloofd eiken palen, met Twentse landhekken, grotendeels begeleid door een geschoren haag. Deze gemengde haag wordt ca. 1 meter breed en mag maximaal 1,30 hoog worden. De haag wordt samengesteld uit de volgende soorten; Beuk, Haagbeuk en Meidoorn. Hierdoor ontstaat een bonte, soortenrijke haag van inheemse soorten. De haag heeft als hoofdfunctie het waarborgen en hertstellen van de kleinschaligheid van de percelen op de beekdalflank. Vanwege de geringe hoogte zullen de hagen geen belemmering vormen voor het zicht op Ootmarsum. De hagen geven een duidelijke perceelsgrens weer en accentueren de oprijlaan. Ook vormen de hagen een voedselbron en schuilgelegenheid voor talloze kleine vogels en zoogdieren.

Om er zeker van te zijn dat op de beekdalflank, ook in de toekomst, het kleinschalige natuurbeheer en de landschappelijke inpassing gewaarborgd blijven, zullen hiervoor de volgende randvoorwaarden worden geformuleerd. Deze randvoorwaarden dienen bij een toekomstig koopcontract te worden opgenomen. De eigenaar zal deze voorwaarden voor onbepaalde tijd in acht moeten nemen.

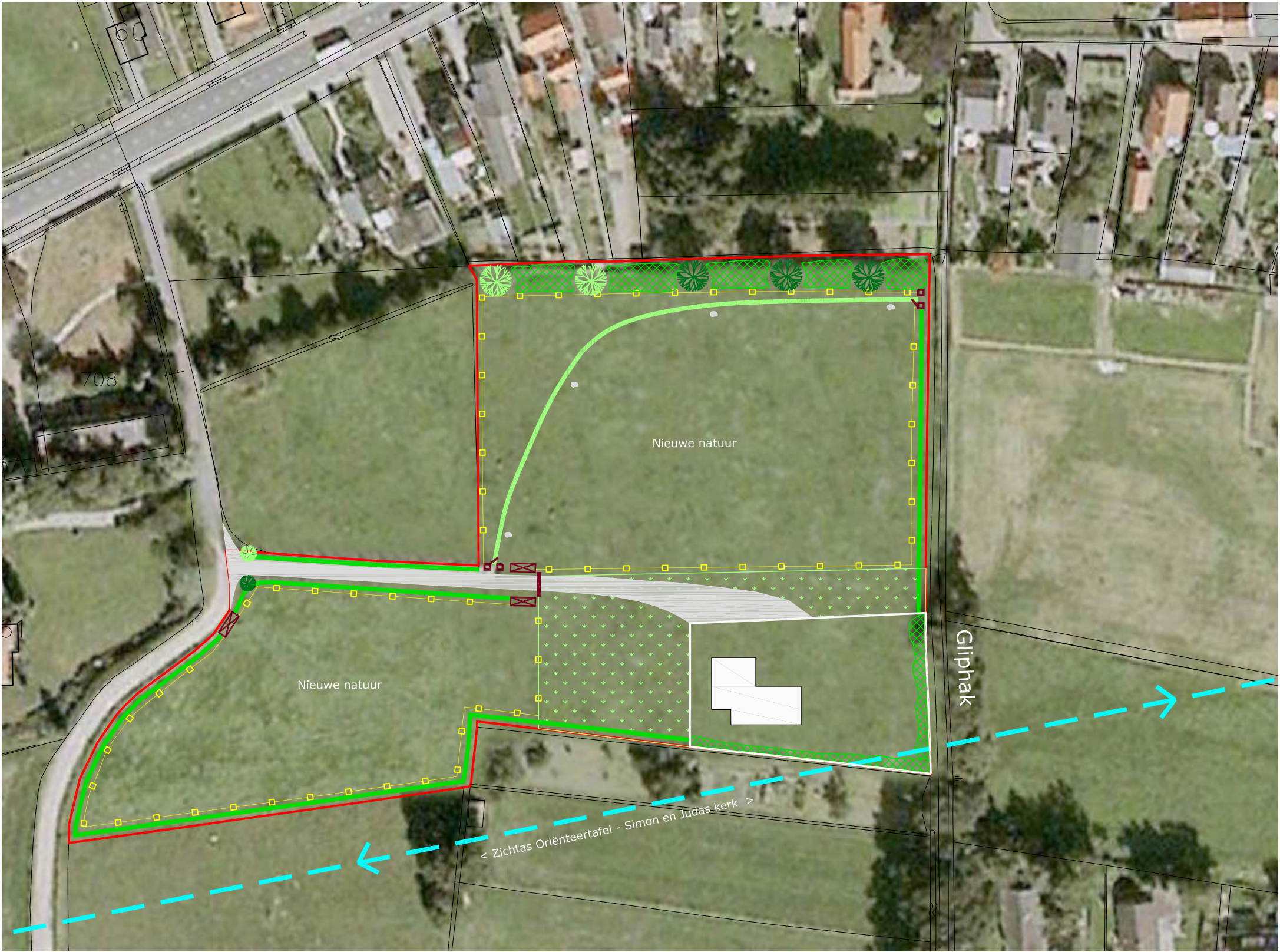
- De afrastering dient uitgevoerd te zijn met gekloofd eiken palen. Als ontsluiting dienen Twentse landhekken te worden gebruikt. De afrastering is alleen van toepassing indien gekozen wordt voor beweiding.
- De hagen dienen geschoren te zijn met een maximale hoogte van 1,30 m boven maaiveld en een breedte van ca. 1 meter.
- De percelen mogen enkel bestaan uit grasland. Akkerland is uitgesloten. De percelen dienen extensief beheerd te worden. Extensieve begrazing bij voorkeur met runderen of schapen. Begrazing van 1 tot maximaal 1,5 grootvee eenheid per ha.
- Bij uitsluitend hooilandbeheer is bemesting niet toegestaan. De percelen mogen gemaaid worden na 15 juni en voor 15 augustus waarbij het maaisel moet worden afgevoerd. De percelen dienen in ieder geval 1 maal per jaar te worden gemaaid en afgevoerd.

3.7 Inrichting vanuit Terug naar de Bron

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 betreft dit inrichtingsplan het eindbeeld na sanering van het gehele terrein en het herstellen van de beekdalflank. Het herstellen van de beekdalflank wordt uitgevoerd en gefinancierd vanuit het project Terug naar de Bron. Deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in aansluiting op de sanering van het gehele plangebied. Het verlagen van het bestaande wandelpad 'de Gliphak' naar oorspronkelijk maaiveldniveau maakt hier ook deel van uit. In voorbereiding op de uitvoering van dit project zal tevens contact worden opgenomen met de Gemeente Dinkelland om een aantal van de bestaande eiken langs de Gliphak ten oosten van het woonerf te verwijderen. Dit geldt ook voor het verwijderen van de Fijnsparren ten noorden van het projectgebied. Omdat deze maatregelen buiten de eigendomsgrenzen van dhr. Ploeg vallen maken deze geen onderdeel uit van dit inrichtingsplan maar worden wel meegenomen in het Terug naar de Bron project.

BIJLAGE I: INRICHTINGSKAART LANDSCHAPSPLAN





Legenda

Bestaand

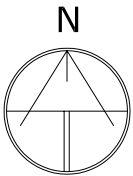
- Eiken langs noordgrens behouden
- Eik langs oprijlaan behouden
- Kadastrale begrenzinger

Nieuw

- Rasters van gekloofd eiken palen (indien gekozen wordt voor beweiding)
- Twents landhek
- Klaphekje t.b.v. wandelroute
- Toegangspoort
- Wandelroute gemarkeerd met zwerfkelen (aanleg en onderhoud dmv maaien)
- Oprijlaan van halfverharding (Grauwacke)
- Erf beplanting uitsluitend struikvormers tot max. 5 m hoog bestaande uit Hazelaar en Sporkehout
- Singel langs noordgrens bestaande uit Hazelaar, Lijsterbes en Gewone vlier
- Eik langs noordgrens (in lijn met bestaande eiken)
- Eik aan begin van oprijlaan
- Geschoren haag tot max. 1.30 m hoog. Gemengde haag bestaande uit Meidoorn, Beuk, en Haagbeuk
- Overgangszone tussen woonlocatie en natuur

Overige

- Eigendomsgrens dhr. Ploeg
- Vastgestelde locatie 1700 m2 tbv woonhuis
- Situering woonhuis met bijgebouwen (oppervlak en indeling indicatief)



PROJECT: Landschapsplan Kuiperberg-Ploeg	
ONDERWERP: Inrichtingsplan	
OPDRACHTGEVER: Dhr. Ploeg	
SCHAAL : 1 : 1000	Getekend door: G. (GIDION) Kok
FORMAAT : A3	
BLAD : I-I	PROJECTNUMMER: 11162
DATUM : 04-07-2011	

VERSIE:
DEFINITIEF



EcoGroen Advies BV
Postbus 625
8000 AP ZWOLLE

t: 038-4236464
i: www.ecogroen.nl